



EL CASADO CASA QUIERE

Crédito hipotecario en pareja



Adquirir una vivienda es una de las metas que muchas personas se proponen, pero se convierte en prioritaria cuando comienzan una vida en familia.

Si junto con tu pareja deseas adquirir una casa o un departamento, pero no cuentan con los ahorros suficientes para pagar de contado, una buena opción es contratar un crédito hipotecario.

Existe una gran variedad de créditos por medio de los cuales puedes lograr una vivienda, pero si lo tramitas de forma conjunta con tu pareja, aumentarán las posibilidades de obtenerla, incluso, de incrementar el monto del préstamo.

En esta modalidad de crédito hipotecario se toman en cuenta tus ingresos y los de tu pareja, para determinar el monto que pueden prestarles.

Esta modalidad de crédito es conocida como "Crédito Hipotecario Mancomunado" y pueden acceder a él mediante el INFONAVIT, FOVISSSTE, el banco o una SOFOM E.N.R (Sociedad Financiera de Objeto Múltiple No Regulada).

Respecto a ésta última, es importante fijarse que la SOFOM elegida figure en el Sistema de Registro de Prestadores de Servicios Financieros (SIPRES), de no ser así, lo mejor es buscar otra para realizar la operación, a fin de no correr riesgos, recuerda que lo que está en juego es tu patrimonio.

Los requisitos para la contratación del Crédito Hipotecario Mancomunado son básicamente los mismos que para un Crédito Hipotecario Individual, sólo que en éste, ambos deberán entregar la documentación solicitada. Hay que tomar en cuenta que si alguno de los dos tiene problemas en el Buró de Crédito, repercutirá para el trámite.

Algunas instituciones permiten tramitar el Crédito Hipotecario Mancomunado a parejas que viven en unión libre, tengan hijos en común y hasta parejas del mismo sexo, incluso entre familiares.

Para fines de la contratación del crédito alguno de los dos será el titular y otro el coacreditado, aunque la situación para ambos será la misma, teniendo las mismas responsabilidades y beneficios.

De este modo la pareja se obliga a pagar el préstamo según lo convenido y al final del mismo los dos serán dueños del inmueble, en partes iguales, sin importar quién aportó más y quién menos.

Elige tu vivienda

Toma en cuenta que una vez autorizado el crédito, necesitarás una cantidad adicional para gastos de avalúo y escrituración, ¡haz tus cálculos! Busca una vivienda que se adapte a tus necesidades, ubicación y precio.

Verifica en el contrato todas las condiciones relacionadas con tu crédito, como:

- Precio total.
- Condiciones de pago.
- Tiempo de entrega.
- Ubicación exacta en el conjunto habitacional o edificio.

No olvides que las condiciones relacionadas con tu crédito deben estar estipuladas en el contrato de compra-venta, por ello, antes de firmar cualquier documento, asegúrate de haberlo leído y estar de acuerdo con los términos.



Existe una gran variedad de créditos por medio de los cuales puedes lograr una vivienda.

Ventajas de una hipoteca en pareja

Como se trata de una hipoteca en pareja, se consolidan ambos ingresos y al verificar el índice de riesgo para el banco, se pueden:

- Otorgar montos de crédito más altos.
- Alcanzar mejores condiciones crediticias.
- Adquirir una vivienda más grande .
- Elegir la zona.

También, cuando se contrata una hipoteca, generalmente se acompaña con seguros que protegen la inversión del comprador y los recursos del banco, lo que la convierte en una compra segura.

Un ejemplo de lo anterior es un seguro de vida, que garantiza el pago del préstamo en caso de fallecimiento o invalidez permanente del titular.

Si esto ocurre, la familia no tendría que hacerse cargo de la deuda, ya que el seguro se encargará de devolver a la institución, al banco o a la SOFOM, lo que quede por pagar del préstamo.

OJO, recuerda que las ventas atadas están prohibidas y tú puedes elegir el seguro que más te convenga y que cubra mejor tus necesidades. Te recomendamos consultar en el Buró de Entidades Financieras los diversos productos de seguros que te pueden proteger en caso de algún imprevisto.

Algunas instituciones permiten tramitar el Crédito Hipotecario Mancomunado a parejas que viven en unión libre, tengan hijos en común y hasta parejas del mismo sexo, incluso entre familiares.

¿Y qué hay de las desventajas de una hipoteca en pareja?

Debes saber que si las cosas no salen bien en la relación con tu pareja y esto provoca un divorcio o separación, cuando hay un crédito hipotecario conyugal de por medio todo se complica.

- En caso de divorcio, los bienes que se encuentran hipotecados no pueden dividirse hasta que estén liquidados.
- Existe una figura que se llama 'Incidentes de liquidación de sociedad conyugal', con la cual la propiedad sale a remate y de lo que se obtenga por la venta del inmueble corresponde el 50 por ciento a cada parte.
- En otro caso, la deuda continúa y ambas partes se obligan a pagar el préstamo según lo convenido, y al final del crédito ambos serán dueños del inmueble en partes iguales.



- Otra desventaja que se puede observar en este tipo de crédito, son las penalizaciones por **pagos adelantados**, aunque todo depende de la institución con la que contrates, por eso debes fijarte muy bien antes de realizar los trámites.

- En algunas ocasiones, te pueden quitar bonificaciones que ofrecen por pagar puntualmente y sin pagos adelantados.

A tomar en cuenta

Recuerda contemplar los gastos extra que conlleva adquirir tu crédito hipotecario y que corren por cuenta del contratante, como son:

- Avalúos
- Comisiones
- Seguros
- Escrituración



Por último

- No cambies de empleo mientras realizas el trámite.

- La vivienda no debe estar intestada y el vendedor no debe tener ningún impedimento jurídico para realizar la venta.

- Verifica que la casa no esté en zona de riesgo y que cuente con todos los servicios (agua, drenaje, energía eléctrica y banquetas).

- La vivienda debe tener una vida útil de por lo menos 30 años.

- Su valor no debe rebasar los montos estipulados para cada producto de crédito.

- No firmes ningún contrato de compraventa ni des anticipos hasta que no tengas autorizado tu crédito y sepas cuánto te prestarán.

- No aceptes avalúos de casas que no estén terminadas.

Como puedes ver, aunque existen ventajas y desventajas en el crédito hipotecario mancomunado, todo dependerá de la institución financiera con la que contrates y sobre todo, de tu economía, para que todo funcione a tu favor.

Recuerda que puedes acudir a la CONDUSEF si necesitas asesoría o tienes problemas con tu crédito. Acude a cualquiera de las subdelegaciones o llama al **53 400 999** Ciudad de México o al **01 800 999 80** del Interior de la República.